

4-14817

ועדה מרחבית לתכנון ובניה
שרונים
 04-08-2003
נתקבל
 מחלקת תכנון

מחוז המרכז

נפת השרון

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 21-08-2003
נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי "שרונים".

תוכנית שינוי מתאר -

הצ / 1-5 / 133.

שינוי לתכנית מתאר הצ/ במ/ 1-5 / 302

גלתוכנית - הצ/ במ/ 1-5 / 193.

איחוד וחלוקה חדשה ? הסכמת הבעלים לפי - פרק ג' סימן ז' לחוק.

תל - מונד.

נכדק וניתן להפקיד לאשר
 החלטת הוועדה המקומית / נושנה מיום 13.7.03
אדר' דורון דרוקמן 7.9.03
 מתפלג מהחלטה תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 15/15
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 13.7.03 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך: נובמבר 2002

מרחב תכנון מקומי "שרונים"

מחוז המרכז

איחוד וחלוקה חדשה ~~ללא~~ הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. שם התכנית: תוכנית שינוי מתאר הצ/ 1-5 / 133, שינוי לתוכנית מתאר הצ/ במ/ 5 - 1 / 302, ולתוכנית - הצ/ במ/ 1-5 / 193.

2. מסמכי התכנית:

א. תקנון 7 דפי הוראות התוכנית כולל טבלת זכויות (להלן תקנון).
 ב. תשריט ערוך בקני"מ 1 : 500 עם תרשים סביבה בקני"מ 1 : 2500 ותרשים התמצאות כללית בקני"מ 1 : 10000 (להלן התשריט).
 כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגע לתוכנית ולתשריט גם יחד.

ג. נספח בינוי מנחה.

3. שטח התכנית: 2.261 ד'.

4. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט התכנית.

5. גושים וחלקות: גוש : 7790 (9049), חלקי חלקות : 9,13,19,20.

בתחום תוכנית הצ/ במ/ 1-5 / 193 - מגרשים : 110, 111.

בתחום תוכנית הצ/ במ/ 1-5 / 302 - מגרש לב (635).

6. המקום: מועצה המקומית תל - מונד.

7. יזמי ומגישי התכנית:

- מועצה מקומית תל-מונד.

- חב' אטבליסמנט סמונד ודו.

כתובת למכתבים-רח' באזל 22 ב', הרצליה. טל' - 09-9572357.

8. בעלי הקרקע:

- חב' אטבליסמנט סמונד ודו. כתובת למכתבים-רח' באזל 22 ב', הרצליה.

טל' - 09-9572357.

- חב' אי.אי.סי.אי. אינטרנשיונל בע"מ, ח.פ. - 51-2240748 כתובת - "מרכז גירון",

רח' ז'בוטינסקי 5, רעננה. טל' - 09-7744111.

- קינן מרגלית, ת.ז. - 863569, קינן צבי, ת.ז. - 0273106, כתובת- רח' שמיר 13,

אפקה, תל- אביב. טל' - 03-6414203.

- מועצה מקומית תל - מונד.

9. מחבר ומתכנן התכנית: ג.א.ש. אדריכלים, אדרי' אסבן שמעון

ת.ז. 5197788, מ.ר. 86889, 4712.

רח' הדקל 54, תל-מונד, מיקוד: 40600.

טלי - 09/7967258, 09/7962058.

10. מטרת התכנית:

עדכוני תחום בין הצ/ במ/ 1-5 / 302 ו- הצ/ במ/ 1-5 / 193 ע"י:

1. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בפרק ג' סימן ז', ובלבד שאין

בתוכנית שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע.

2. שינוי של הוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים.

3. הגדלת מספר יחידות הדיור, מ- 4 ל- 5, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות

עיקריות ושירות, ובלבד שמוסדות הציבור והתשתיות, הכלולים בתוכנית,

נותנים מענה לצרכים הנובעים מהגדלת מספר היחידות.

4. קביעת קווי בנין בהתאם לתשריט ולמגרש 2011 1.0 מ' לשטח עיקרי, 0

לשטחי שרות, לחדר מדרגות ולקומה א'.

11. יחס לתכנית מתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות והגבלות כפי שמופיעות בתקנון תכנית המתאר

הצ/ 5 - 1 / 0, הצ/ במ/ 5 - 1 / 302 והצ/ במ/ 1-5 / 193 במידה ולא שונו

בתכנית זו.

12. יחס לתכנית מפורטת התוקף:

תכניות מפורטות בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלו תוקף לפני תכנית זו

תשארנה בתקפן, מלבד שינויים המצויים במטרות תכנית זו.

13. לוח זכויות והוראות בניה:

יעוד האזור	סימון בתשריט	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	רוחב מגרש מינימלי	מס' יחידות דיור	תכסית (כולל שטחי שירות %)
מגורים א'	כתום	2010	760	22	2	30 כולל מבני עזר
		2011	381	22	1	30 כולל מבני עזר
		2012	716	22	2	30 כולל מבני עזר
ש.צ.פ.	ירוק	635	404	11	-	-

• מגרש 2012 הינו חלק ממגרש מתכנית הצ/ מק/ 1-5 / 193 ח' - ת.ב.ע. בתוקף.

זכויות בניה								
על קרקעי		תת קרקעי		סה"כ		מס' קומות	גובה (מ')	קווי בנין (מ')
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	2	לא יותר מ- 9 מ' +/-0.00	קדמי 5 אחורי 5 צדדי 3 ** ראה הערה-4
60%	10%		30%	60%	30%			
בשתי קומות				כולל מרתף ומבני עזר				

הערות :

1. שטח עליית הגג לא יעלה על 23 מטר מרובע.
 2. תותר הקמת חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 30 מטר מרובע.
 3. תותר הקמת חניה בקווי בנין צדדיים 0 ובהסכמת השכן, וקו בנין קדמי עפ"י נספח בינוי.
 4. קו בניין צד למגרש 2011 יהיה 1.0 מ' (בצד הגובל בש.צ.פ. 635) כמסומן בתשריט לשטחים עיקריים ו-0 לשטחי שרות, לחדר מדרגות ולקומה א'.
- שטחי שירות וקומת מרתף :
- מרתפים : היתרי בניה לקומת מרתף, למבנה/ חדרי שירות, יינתנו עפ"י תוכנית - הצ/ 1-5 / 100 א'.
- א. שטח המרתף לא יעלה על שטח הקומה שמעליו (קומת הכניסה) וייקבע ע"י קו היקף הקומה שמעליו, אך לא יותר מ- 100 מ"ר ליחיד אחת.
 - ב. לא תורשה חריגה כלשהי מקו היקף הקומה שמעליו.
 - ג. במרתף ירוכזו כל חדרי העזר והשימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה. בבניינים חדשים שייבנו על פי תכנית זו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, וזאת למעט חניה לרכב פרטי כאשר יש קושי לחניה במרתף בגלל גודל המגרש או בעיות ניקוז.
 - ד. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ' (רצפה עד תקרה). באם הגובה עולה על הנ"ל - ייכלל השטח במניין אחוזי הבניה.
 - ה. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע כאשר גובה הבניין (בקוטג') לא יעלה על 9.0 מ' משיא הגג המשופע ועד למפלס ה- 0.00.
 - ו. החלונות במרתף יהיו בגובה של עד 40 ס"מ (נטו).

- ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.
- ח. הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מחוץ למרתף. ככל שתכלול דלת כניסה מבחוץ – יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.
- ט. בקומת המרתף יובטחו פתרונות ניקוז ואוורור מתאימים.

14. הוראות בניה:

בהתאם ללוח האזורים המצורף לתקנון התכנית ובהתאם ליעודי הקרקע המפורטים בתשריט.

15. חניית מכוניות:

מספר מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי הבניה עפ"י השימושים המבוקשים – ובתוך גבולות המגרש. בסמכות הועדה המקומית לדרוש מקום לחניה מקורה אחת וחניה לא מקורה נוספת לכל יח"ד במסגרת היתר הבניה, 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש.

16. הריסת מבנים:

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

17. היטל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה ככל שמגיע כדין.

18. שלבי ביצוע: תוך 10 שנים מיום אישורה של התוכנית כחוק.

19. מערכות תשתית:

- א. אספקת מים – תהיה ממקור מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ב. ביוב – בכל תכנית יסומן חיבור לביוב העירוני. יותנה מתן ההיתר בהתחייבות לחיבור הבניין לרשת הביוב הכללית.
- ג. ניקוז – פיתוח השטח ישלב ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הכללית ובהעדרה עם מערכת הניקוז הטבעית, פתרון הניקוז יוצג בתכנית הבקשה להיתר בניה. יותר מעבר קווי ניקוז ציבוריים בתחום המגרשים הפרטיים ותובטח הגישה לאחזקתם.
- ד. חשמל – הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. הבניה תהיה במרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל למתח נמוך, 5 מ' למתח גבוה, ו- 9.5 מ' למתח

עליון, ובמרחק 2 מ' לפחות מקווי חשמל תת קרקעיים. (ראה – סעיף 22.4 (ה)).
ה. מערכות תקשורת וחשמל יהיו כולם תת-קרקעיים.

20. כללי:

- א. כל הוצאות עריכת התוכנית על מסמכיה יחולו על הבעלים לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, לרבות ההוצאות על המדידה, תכנון התשתיות למיניהן.
- ב. תשריט חלוקה בהתאם להוראות התוכנית יוגש לוועדה תוך 12 חודשים מיום אישור התוכנית.
- ג. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע חלוקה אישורה ופתיחת תיק אצל המודד המחוזי (תחילת ביצוע חלוקה באופן חוקי).

חתימות:

הועדה לבניין ערים - "שרונים":

א. א. א. א.
יו"ר נשיא ב"מ

ETABLISSEMENT SEMOND

היום ובעלי הקרקע:

סגס סגס

מועצה מקומית תל-מונד:

4.9.2003

שלמה רצבי
אש המועצה המקומית
תל-מונד



המתכנ - אדרי אסבן שמעון, א.א.ש. אדריכלים:

אדריכל אסבן שמעון A.S.C.

פ.ד. 88888 4712